

Markveien 24A



Velkommen til

Markveien 24A



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

Velkommen til din nye bolig!

Solvang - Pent, familievennlig enderekkehus | Stor, solrik terrasse | Nydelig hage | Garasje | Etterspurt beliggenhet!

Prisantydning	5 650 000,-
Omkostninger	161 800,-
Totalpris	5 811 800,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 500,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	165 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1948

Ansvarlig megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no


Skola
Skolgatan
24 A





Kort fortalt

- Velkommen til Markveien 24 A – et velholdt, pent og innholdsrikt rekkehus med etterspurt endebeliggenhet. Eiendommen ligger barnevennlig og fredelig til i det populære Solvang-området, med kort gangavstand til butikker, busstopp, skoler, barnehager og turområder. Videre kan rekkehuset skilte med en nydelig, inngjerdet hage på tre sider, garasje og en stor, sydvendt og usjenert terrasse med gode solforhold.

- Inne fremstår boligen med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Stuen, spisestuen og kjøkkenet danner et stort, innbydende allrom med peis og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det en romslig kjellerstue, et helfliset bad/wc, et wc-rom, vaskerom og tre gode soverom. Flere rom har garderobe, og det er god lagringsplass på loftet

Arealer og innhold

BRA-i:	165 kvm
Totalt BRA:	165 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. fordelt på; Toalettrom, Gang, Vaskerom, Bod, Kjellerstue
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. fordelt på; Kjøkken, Trapperom, Stue, Gang
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. fordelt på; Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. fordelt på; Uinnredet loft
Total BRA: 17 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.




















AVA
hand soap







































































Informasjon

Markveien 24A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0149/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Markveien 24A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1011, bnr 58, snr 13 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Odd Segerstrøm
Nina Ørbæk Segerstrøm

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
141 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
142 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
161 800,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 792 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 811 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 165 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Areal
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. fordelt på; Toalettrom, Gang, Vaskerom, Bod, Kjellerstue
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 51 kvm. fordelt på; Kjøkken, Trapperom, Stue, Gang
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. fordelt på; Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 17 kvm. fordelt på; Uinnredet loft
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det finnes ingen plantegninger og opprinnelig er dette en uinnredet kjeller. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.
Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagen byggteknisk forskrift; Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for
oppføring legges til grunn.

Det er utført arbeider på el-anlegget og resterende arbeider er egeninnsats.

Takhøyden i kjeller er på ca 204 cm og et rom ca 200 cm. Det bør bemerkes at det er for lite lysflate inn på rommene, vinduer er for små for rømning og det er for lang avstand fra gulv og opp til vinduet lysåpning. Avstanden skal ikke overstige 100 cm. Vinduer i 2. etasjen er 1 til 2 cm for smale for tilfredsstillende rømning.

Ikke målbare arealer:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.
Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.
I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.
Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Solforhold

Det er sol på terrasse hele dagen.

Innhold

Planløsning;

1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc og 3 soverom.
Kjeller: Gang, bod, vaskerom, wc-rom og kjellerstue.
Loft: Uinnredet lagringsloft.
Annet: Bod i enden av garasjen.

Standard

Entré
Boligen har et pent inngangsparti med steinbelagt adkomst, støpt trapp og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger og gyllent, mønsterlagt parkett på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd nisje med hylle og heng.

Kjøkken
Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra 2009 har lyse, profilerte fronter, vitrineskap og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt, hvit kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue
Stuen ligger i åpen løsning med spisestuen og kjøkkenet, og sammen danner de et lyst og innbydende allrom som dekker store deler av første etasje. I stuesonen kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det en perfekt plass for spisebord til hele familien.

De lysmalte veggene fremhever det gylne, mønsterlagte parkettgulvet, og dagslyset strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger. På kveldstid settes den rette stemningen med fyr i en oppmurt peis med innsats. Ved spisestuen er det utgang til en stor, sydvendt terrasse og videre ut til den frodige hagen.

Kjellerstue
I kjelleretasjen er det en lys, romslig og pen kjellerstue. Rommet er et kjærkomment element for barnefamilier, og byr på fin plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon. Veggene er lysmalte, og det er terracottafargede fliser på gulvet.

Bad/wc
Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger fint plassert ved soverommene i andre etasje, og har hvite fliser på veggene og mørke fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et bredt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Wc-rom og vaskerom
I kjelleretasjen er det et separat wc-rom og et romslig vaskerom. Begge rommene har hvitmalte murvegger og terracottafargede fliser på gulvet. På wc-rommet er det et toalett fra 2021 og en enkel servant, og på vaskerommet er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Det er tre gode soverom i boligen, og alle ligger samlet i andre etasje. Soverommene er holdt i duse, svale fargetoner som står godt til de gylne gulvene, og ett av rommene har utgang til en egen luftebalkong på ca. 2 kvm. Det er plassbygde klesskap på to av soverommene, og boligen har for øvrig god oppbevaring- og lagringsplass på loftet og i en utebod.

Kort fortalt;
- Velholdt og romslig enderekkehus
- Barnevennlig, sentrumsnært område
- Stor, inngjerdet og nydelig hage
- Sydvendt luftebalkong på 2 kvm
- Sydvendt terrasse på ca. 35 kvm
- Pen entré med garderobenisje
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Stuen har peis og møbleringsfrihet
- Stilrent, velutstyrt kjøkken fra 2009
- Helfliset, velholdt bad/wc i 2. etasje
- Eget wc-rom og vaskerom i kjelleren
- 3 pene soverom, to med garderobe
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende enkelgarasje med elbillader, med egen måler følger leiligheten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Det er bod i enden av garasje.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tidligere eier har pusset opp badet, men vet ikke hvilket firma som har utført disse arbeidene.
- Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget av Xpert Installasjon AS i 2021.
- Det er montert el-billader på eiendommen, installert av Xpert Installasjon AS
- Det er gjort arbeid på vann og/eller avløp av Carl C. Fon AS i 2005.
- Det er vedtatt på ekstra ordinært årsmøte at det skal settes i gang strømperenovering av avløpsrør og nye takrenner og nedløp som skal foregå i sameiets regi og dekkes via oppsparte midler i sameiet samt innbetaling av 25000,- kr pr husstand i tillegg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse er fra rundt 1978, enkelte er eldre.
Dører: Ytterdører er av eldre årgang og en terrassedør er fra 2012.
Terrassedør: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2022.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Opprinnelig eldre skiferdekke som i 2021 er utvidet og påført tredekke og nytt tre rekkverk. Arbeider er egeninnsats og dekket måler 35 kvm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Eldre luftballong med nyere trerekkverek. Dettet måler noe under 2 kvm. Ingen membran er synlig på dekket.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder.

Pipe og ildsted: Teglsteinspipe fra byggeråret. Ved tilsyn i 2025 ble det bemerket følgende:
Røykløp - 85166 - Ukjent. Det er noe dårlige fuger i skorsteinen på loft.
Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På utforet vegg i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

TG2
Dører
Det er påvist andre avvik:. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, skjevheter fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår. Det mangler tett blekk på dørterskler.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold bør utføres for å hindre ytterligere svekkelser. Det bør monteres tett blekk ved dørterskler. Utskiftninger av dører er påregnelig på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik:. Det er sprekk i mur og noe ufagmessige utførelse. Krav til rekkverkshøyde er 100 cm basert på krav fra 2017.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Enkelte utbedringer bør påregnes. Rekkverket bør heves til minst 100 cm for å tilfredstille krav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Det er påvist andre avvik:. Dekker kan ikke betraktes å være tett. Rekkverket har mindre antydninger til råte.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tett membran og deler av rekkverket bør

skiftes.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold. Der bør her bemerkes svak løsning i overgang tak og vegg samt ved luftehatt.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende overgang tak, vegg og luftehatt. Ref bilder som er tatt på loftet. For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.

Overflater
Det er påvist andre avvik:. Overflatene er slitte, preges av alder og enkelte ufagmessige arbeider er registrert. Enkelte fliser har bom.
Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter gjelder alle plan og må sees i sammenheng med alder og setninger. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessige negativt avvik lagt alder til grunn.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Dette er betegnet som dårlige fuger ved tilsyn. Piper, ildsteder og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfelles behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller ytterligere avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Forbedre fuger bør påregnes. Grunnet symptomer og alder ligger pipen innenfor intervall for rehabilitering.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fukt og saltutslag har en sammenheng med alder og svært begrenset effekt på drenering/drensmasser. Det er også spor etter treskadeinsekter men ingen tegn til pågående aktivitet basert på denne befaringen.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Observer murer og underetasjen/kjeller og boret hull over tid. Da det er registrert fukt og saltutslag på murer er dette basert på befaringen. Grunnet alder på konstruksjoner og drenering ligger disse bygningsdelene innen for intervall for tiltak. Her bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trapper er også slitte.
Konsekvens/tiltak: Avvik på rekkverk og trapper henger sammen med at dette ikke var noe krav på søketidspunktet for oppføring. Lav fri høyde er det vanskelig å gjøre noe med uten større ombygninger. En del vedlikehold bør påregnes.

Innvendige dører
Det er påvist andre avvik:. Enkelte dører er noe skjeve og de fleste er slitte.
Konsekvens/tiltak: Justeringer og vedlikehold/utskiftinger er påregnelig.

Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Grunnet alder og ufaglært arbeide er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig innen noe tid.

Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall til sluk men noe mindre en krav og deler av gulvet er flatt.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann kan rennet ut av badet og føre til skader. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ingen klemring i sluk som er en svak løsning. Basert på alder og observasjoner er det kort gjenværende brukstid.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Grunnet alder og observasjoner er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak/utskiftning.

Etasje 2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Innredninger ellers har grei tilstand med dusjveggerer slitte.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Innebygget sisterne kan være er risiko for skjulte skader. For å avklare om det er skader må det gjøres ytterligere undersøkelser. Dusjvegger bør skiftes på sikt.

Etasje 2 - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist andre avvik:. Innredningen er noe slitt og har enkelte svellskader.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold/utskiftinger bør påregnes.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet ellers preges noe av alder.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Oppgraderinger er påregnelig innen noe tid.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Grunnet berederen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg
Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år, dels alder og manglende samsvarserklæring fra tidligere eier.

TG3
Vinduer
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår. Enkelte vinduer er ikke funksjonelle.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kostnadsetimatet gjelder skifte av vinduer med råteskader. Flere utskiftninger er påregnelig på sikt.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre vaskerom og utslagsvask er montert av nåværende eier. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av alder, svekkelser og ingen synlig membran.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.

Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk
Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekker har nærmest ingen funksjon.
Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes.

TGIU
Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger består av mur.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

Etasje 2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger rundt badet er i mur/betong.
Konsekvens/tiltak: Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-klokke i stue
-gammelt skap i 2. etasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta

risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og en luft-til-luft varmepumpe. Dette suppleres med vedfyring i en peis med innsats i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 488 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Festeavgift, tv/internett grunnpakke, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm fellesareal, nettleie fellesareal, snøbrøyting/strøing, honorar styre/forretningfører m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 18 761,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Tilsyn og feiegebyr uten mva: 521,00,-
Standard renovasjon: 3.688,00,-
Beholder for plastemballasje, 240 l: 400,00,-
Vanngebyr bolig 71-300m^2: 4.025,00,-
Fastledd vann: 1.388,05,-
Avløpsgebyr bolig 71-300m^2: 6.124,90,-
Fastledd avløp: 2.613,95,-
SUM: 18.760,90,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 202 592,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 810 369,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet VikenFiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Markveien 20-22-24, orgnr. 980684040

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Markveien 20-22-24. Sameiet ble opprettet og meldt til enhetsregisteret 21.04.1983.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og tilhørende garasjer.

Styreleder i sameiet er Robert Nakken.

Det er planer om å utbedre takrenner og strømping av rør; Hver eierseksjon, leilighet, skal betale kr 25.000,- innen 1. november d.å. grunnet utbedring av takrenner og strømping av rør. Dette ble bestemt på ekstraordinært årsmøte i sommer.
Se mer info i dokumentene fra styret vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen gjeld registrert på selskapet.

Fellesformue

Kr 53 454,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 229 263,74,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 81 396,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kan praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 405 kvm (Festetomt)
Eiendommen ligger attraktivt til på enden av rekken, og kan stolt skilte med frodige utearealer på tre sider. Hagen er meget pent opparbeidet med store plenarealer, vakre prydbusker, fargerike bed og steinbelagte stier, og rundt det hele er det gjerde og høye, skjermende trær. Nedenfor den sydvendte terrassen er det drivhus og plantebenk, og i enden av hagen er det adkomst til en utebod i bakkant av garasjen.

Den sydvendte terrassen har adkomst fra stue og hage, og byr på utmerket plass til grill og det man måtte ønske av utemøblement. Her er solforholdene gode, og det er montert en bred markise i et lite overbygg for effektiv skjerming på ekstra varme sommerdager. Terrassen har dekke og rekkverk i tre fra 2021, og det er etablert benker og et enkelt utekjøkken langs to av veggene. Fra ett av soverommene i andre etasje er det utgang til en sydvendt luftebalkong.

Tomten er festet. Bortfester er Tønsberg Kommune.

Avtalen gjelder i 100 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 16 604,00,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 50. år. Sist regulert i 1994, neste regulering er i 2044. Festeavgiften faktureres halvårlig.

Bortfester har forkjøpsrett. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.

Det er rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Kontakt megler ved spørsmål.
Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 16 604,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.10.1944
Festetid: 100 år

Regulering av festeavgift: Neste regulering av festeavgift er i 2044.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Dersom seksjonseierne ønsker det, kan festetomten innløses i felleskap. Da må man kontakte kommunen evt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt villaområde på Solvang, på nordsiden av Tønsberg sentrum. Området består av mye ærverdig, stilfull bebyggelse som er verneverdig, og ligger tilbaketrukket, stille og rolig. Samtidig er det gangavstand til sentrumsgatene, togstasjon, kjøpesenter og Brygga, så her får du både i pose og sekk.

Fra boligen er det kort gangavstand til Frodeåsen og det store idrettsområdet med ishall, idrettshaller, en rekke ballbaner, friidrettsanlegg, lysløype, frisbeegolfbane, hundepark og treningssenter. Rundt anlegget er det vakre turstier gjennom skogen og flere idylliske dammer. Her ligger også Surf City, en spennende kabelpark med hopp og rails hvor man kan prøve seg på vannski og wakeboard.

Frodeåsen har flotte turområder, og fortsetter du inn i Greveskogen er det to lysløyper med videre løypenett til oppkjørte skiløyper vinterstid. Jarlsbergs skoger byr på flere kilometer med stier og kulturlandskap, blant annet Grevestien og Råkkåsstien. I sommerhalvåret er det et yrende uteliv langs brygga, byens hovedpulsåre og samlingspunkt. Legg også gjerne turen til Slottsfjellet, hvor du finner byens beste utsikt.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Kiwi eller Rema 1000, som alle ligger i Kilen handelsområde, kort vei fra boligen. Trenger du et større utvalg er det heller ikke langt til handlegater i sentrum og til ALTI Farmandstredet kjøpesenter som har over 100 butikker. Tønsberg har et godt shoppingtilbud og en rekke kafeer, restauranter og puber.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra boligen, og det er litt over 1 km til Tønsberg togstasjon med hyppige avganger til Oslo. Toget har en reisetid på 1 time og 13 min til Oslo S. Ved å benytte bil fra eiendommen tar det ca. 5 min til Tønsberg stasjon, 22 min til Sandefjord Lufthavn, 30 min til Larvik og 75 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Byskogen barne- og ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, og rundt Tønsberg sentrum ligger det tre videregående skoler – Færder, Greveskogen og Wang Tønsberg. Det er også flere fagskoler, blant annet Tunsberg Medisinske skole.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til både Tønsberg rutebilstasjon, med busser som går i "alle" retninger, og Tønsberg stasjon, med tog som går både sørover til bl.a. Torp lufthavn, Sandefjord, Larvik, Porsgrunn, Skien, og nordover til bl.a. Holmestrand, Drammen, Oslo og Gardemoen. Toget fra Tønsberg til Oslo S. bruker rundt 1 time og 15 minutter.

Skoler og barnehager

Byskogen skole ligger rett ved, og det er et stort utvalg av barnehager i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser. Eiendommen sogner til Byskogen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.1948.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det finnes ingen plantegninger og opprinnelig er dette en uinnredet kjeller. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann eller megler har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 5405.22m2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 5405.18m2
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 5405.27m2

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare (dette gjelder et større område her):
§ 74 H310 Ras- og skredfare
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner

skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.
Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Fra kommuneplanen vedrørende hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (dette gjelder et større område her):
§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
b) Markveien 20-24 (#02)
c) Solvang kolonihager (#03)
d) Markveien/Grevinneveien (#04)
e) Vidjeveien (#05)
f) Enggaten (#06)
g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
h) Havebyen på Træleborg (#08)
i) Måkeveien (#09)
j) Husvikåsen (#10)
k) Husøysund (#11)
l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)
Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.
Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
a) riving av bebyggelse
b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
e) gjenbygging av historiske smett
Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 1011, bnr. 58, snr. 13 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1947/3426-1/91 30.09.1947 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1011 BNR: 58

1953/2799-26/91 09.11.1953 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 94
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER
1983/16283-1/91 02.12.1983 ** NYE VILKÅR
1983/16283-2/91 02.12.1983 ** DIVERSE PÅTEGNING
VEKET MED AVG OG FORKJØPSRETT TIL FORDEL FOR HUSBANKEN

Eiendommens grunndata:
1983/7507-2/91 08.06.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/763

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

2020/1027245-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0704 GNR: 1011 BNR: 58 FNR: 0 SNR: 13

2024/762069-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3803 GNR: 1011 BNR: 58 FNR: 0 SNR: 13

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 07.08.2025.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1011/58 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Feie og tilsynsopplysninger:
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 16.05.25.
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser

muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (inkl alle visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 3 500,-
Utlegg boligstyling faktnr. 1592 kr. 28 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 153 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Markveien 24A

Markveien 24A

Nabolaget Solvang/Stenmalen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	4 min 0.4 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Skagerak Inter. School Tønsber... 145 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	11 min 0.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	21 min

Offentlig transport

Gressbanen Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

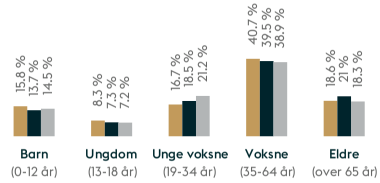
Barnehager

Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.9 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 ... 52 barn	10 min 0.9 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Eik	13 min
Meny Heimdal	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang/Stenmalen	1 080	489
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Tønsberg idrettshall	3 min
Messehall B	4 min
Family Sports Club Tønsberg	3 min
EVO Tønsberg	15 min

«Polig og veldig sentralt til alt vi trenger. I tillegg er det utsikt herfra!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1011, bnr. 58, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2556 **Referansenummer:** ZX6452

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Rekkehus leilighet i sameie som er bygget rundt 1947 og ferdigattest er datert januar 1948. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2009 og mindre er gjort i 2021. Det kan nevnes bad, kjøkken, noe innvendige overflater, en del på el-anlegget og mindre på vvs-anlegget.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det må påregnes flere oppgraderinger og utbedringer. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Leilighet - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i betong e.l. yttervegger har pussfasade og taket er tekket med takstein. Taktekkingen er fra rundt 2000 og yttervegger er oppgradert for ca 10 år siden.

Det er bestemt i sameiet at gamle avløpsrør fra kjeller og ut skal rehabiliteres med å føre ny strømper inne i rørene. Det skal også skiftes renner og taknedløp. Dette er opplysninger fra selger.

Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater en noe oppgradert på 2000 tallet. på gulv: parkett, tregulv, laminat og fliser. På vegger: malt tapet og panel. I tak: malt duk, malte plater og panel.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre vaskerom og utslagsvask er montert av nåværende eier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2008 og det er skiftet innredning og servant rundt 2021. Arbeider med oppussing i 2008 er utført av ufaglært. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom av eldre årgang med nytt toalett i 2021. Rommet inneholder wc og servant. Fliser på gulv, malt mur på vegger og i tak. Det er lufteluke i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten varmes opp via ildsted, varmepumpe og gulvvarme på badet. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er en del oppgradert på 2000 tallet. Det er av nåværende eier lagt opp flere kurser til kjeller og montert el-bil lader. En del av anlegget er eldre. Sikringsskapet er plassert inne i skap på gang i 2. etasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

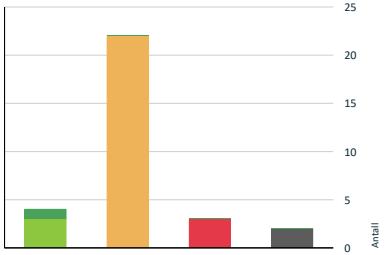
Det finnes ingen plantegninger og opprinnelig er dette en uinnredet kjeller. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

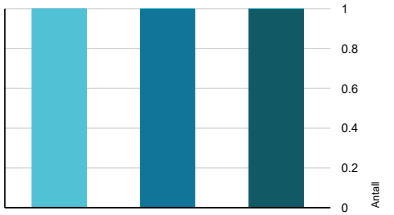
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1947

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse er fra rundt 1978, enkelte er eldre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår. Enkelte vinduer er ikke funksjonelle.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av vinduer med råteskader. Flere utskiftninger er påregnelig på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Dører

Ytterdører er av eldre årgang og en terrassedør er fra 2012.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, skjevheter fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår. Det mangler tett blekk på dørterskler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vedlikehold bør utføres for å hindre ytterligere svekkelser. Det bør monteres tett blekk ved dørterskler. Utskiftninger av dører er påregnelig på sikt.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Opprinnelig eldre skiferdekke som i 2021 er utvidet og påført tredekke og nytt tre rekkverk. Arbeider er egeninnsats og dekket måler 35 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i mur og noe ufagmessige utførelse. Krav til rekkverkshøyde er 100 cm basert på krav fra 2017.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte utbedringer bør påregnes. Rekkverket bør heves til minst 100 cm for å tilfredstille krav.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Eldre luftballong med nyere trerekkverek. Dettet måler noe under 2 kvm. Ingen membran er synlig på dekket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dekker kan ikke betraktes å være tett. Rekkverket har mindre antydninger til råte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tett membran og deler av rekkverket bør skiftes.



Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i betong e.l. yttervegger har pussfasade og taket er tekket med takstein. Taktekkingen er fra rundt 2000 og yttervegger er oppgradert for ca 10 år siden.

Det er bestemt i sameiet at gamle avløpsrør fra kjeller og ut skal rehabiliteres med å føre ny strømper inne i rørene. Det skal også skiftes renner og taknedløp. Dette er opplysninger fra selger.

Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold. Der bør her bemerkes svak løsning i overgang tak og vegg samt ved luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende overgang tak, vegg og luftehatt. Ref bilder som er tatt på loftet. For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

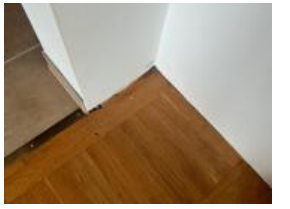
Innvendige overflater en noe oppgradert på 2000 tallet. på gulv: parkett, tregulv, laminat og fliser. På vegger: malt tapet og panel. I tak: malt duk, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er slitte, preges av alder og enkelte ufagmessige arbeider er registrert. Enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter gjelder alle plan og må sees i sammenheng med alder og setninger. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessige negativt avvik lagt alder til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeråret. Ved tilsyn i 2025 ble det bemerket følgende:

Røykløp - 85166 - Ukjent. Det er noe dårlige fuger i skorsteinen på loft

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Dette er betegnet som dårlige fuger ved tilsyn. Piper, ildsteder og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfelles behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller ytterligere avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Forbedre fuger bør påregnes. Grunnet symptomer og alder ligger pipen innenfor intervall for rehabilitering.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På utforet vegg i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt og saltutslag har en sammenheng med alder og svært begrenset effekt på drenering/drensmasser. Det er også spor etter treskadeinsekter men ingen tegn til pågående aktivitet basert på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Observer murer og underetasjen/kjeller og boret hull over tid. Da det er registrert fukt og saltutslag på murer er dette basert på befaringen. Grunnet alder på konstruksjoner og drenering ligger disse bygningsdelene innen for intervall for tiltak. Her bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapper er også slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik på rekkverk og trapper henger sammen med at dette ikke var noe krav på søketidspunktet for oppføring. Lav fri høyde er det vanskelig å gjøre noe med uten større ombygninger. En del vedlikehold bør påregnes.





TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører er noe skjeve og de fleste er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justeringer og vedlikehold/utskiftinger er påregnelig.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre vaskerom og utslagsvask er montert av nåværende eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes i hovedsak som følge av alder, svekkelser og ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger består av mur.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2008 og det er skiftet innredning og servant rundt 2021. Arbeider med oppussing i 2008 er utført av ufaglært.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Grunnet alder og ufaglært arbeide er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig innen noe tid.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall til sluk men noe mindre en krav og deler av gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann kan rennet ut av badet og føre til skader. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er uten vannlås og selger har ikke hatt problemer med lukt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ingen klemring i sluk som er en svak løsning. Basert på alder og observasjoner er det kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Grunnet alder og observasjoner er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak/utskiftning.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredninger ellers har grei tilstand med dusjveggerer slitte.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innebygget sisterne kan være er risiko for skjulte skader. For å avklare om det er skader må det gjøres ytterligere undersøkelser. Dusjvegger bør skiftes på sikt.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger rundt badet er i mur/betong.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innredningen er noe slitt og har enkelte svellskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftinger bør påregnes.







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekker har nærmest ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre årgang med nytt toalett i 2021. Rommet inneholder wc og servant. Fliser på gulv, malt mur på vegger og i tak. Det er lufteluke i taket.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet ellers preges noe av alder.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgraderinger er påregnelig innen noe tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber av eldre årgang. Stoppekran er plassert inne i kasse i gangen. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i hovedsak av støpejern av eldre årgang. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er enkelte luftet via spalter under flere vinduer og enkelte lufteluker i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Det er i 2021 montert vegghengt luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Grunnet berederen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.



TG 2 Elektrisk anlegg

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget er en del oppgradert på 2000 tallet. Det er av nåværende eier lagt opp flere kurser til kjeller og montert el-bil lader. En del av anlegget er eldre. Sikringsskapet er plassert inne i skap på gang i 2. etasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det finnes kun dokumentasjon på arbeider utført av nåværende eier som ligger på boligmappa. Samsvarserklæring på el-bil lader er oversendt på e-post.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Inntak og sikringsskap

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år, dels alder og manglende samsvarserklæring fra tidligere eier.



TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

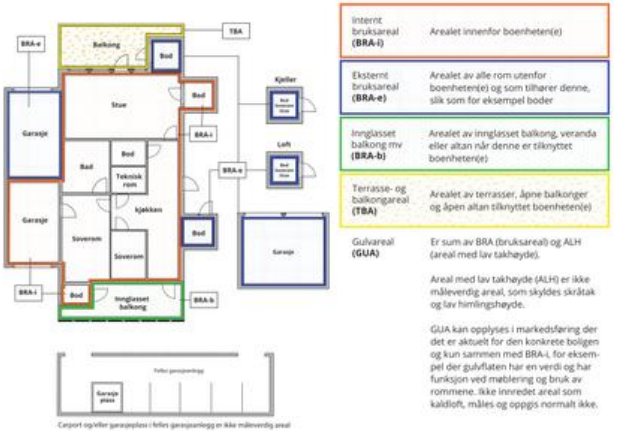
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	47			47			47
Etasje 1	51			51	35		51
Etasje 2	50			50	2		50
Loft	17			17		23	40
SUM	**165**				**37**	**23**	**188**
SUM BRA	**165**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom, Gang, Vaskerom, Bod, Kjellerstue		
Etasje 1	Kjøkken, Trapperom, Stue, Gang		
Etasje 2	Bad, Gang, Stue, Stue 2, Stue 3, Trapperom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes ingen plantegninger og opprinnelig er dette en uinnredet kjeller. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på el-anlegget og resterende arbeider er egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Kommentar: Takhøyden i kjeller er på ca 204 cm og et rom ca 200 cm. Det bør bemerkes at det er for lite lysflate inn på rommene, vinduer er for små for rømning og det er for lang avstand fra gulv og opp til vinduet lysåpning. Avstanden skal ikke overstige 100 cm. Vinduer i 2. etasjen er 1 til 2 cm for smale for tilfredsstillende rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	136	29

Kommentar

Leilighet — P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1011	58		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Markveien 24A

Hjemmelshaver

Segerstrøm Nina Ørbæk, Segerstrøm Odd,
Tønsberg Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.07.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.01.1948		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.1946	Kun fasade tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Markveien 24A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1011 - Bnr 58
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZX6452

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Segerstrøm, Nina Ørbæk	9578-5999-4-1265760	2025-08-05 22:55:57
Segerstrøm, Odd	9578-5999-4-1474750	2025-08-05 22:46:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
25-0149/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Markveien 24A, 3117 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Odd Segerstrøm, Nina Ørbæk Segerstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8561851
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har pusset opp badet ,men vet ikke hvilket firma som har utført disse arbeidene

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har utført dette

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert Instalasjon AS i 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert Instalasjon AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carl C. Fon As i 2005

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det er vedtatt på ekstra ordinært årsmøte at det skal settes i gang strømperenovering av avløpsrør og nye takrenner og nedløp somskal foregå i sameiets regi og dekkes via oppsparte midler i sameiet samt innbetaling av 25000,- kr pr husstand i tillegg

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0149/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Segerstrøm, Odd	**2025-08-05**	**Segerstrøm, Nina Ørbæk**	**2025-08-05**

Identifikasjon

bankID Segerstrøm, Odd

Identifikasjon

bankID Segerstrøm, Nina Ørbæk

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NORDVIK

Sameiet Markveien 20-22-24

Markveien 22 b
3117 Tønsberg

Vår ref: 25-0149/25
Tønsberg, 13.08.2025

Megleropplysninger på Markveien 24A - gnr. 1011, bnr. 58, snr. 13 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Odd Segerstrøm	Wilh Wilhelmsens vei 11 D, 3112 Tønsberg	27.01.1964
Nina Ørbæk Segerstrøm	Wilh Wilhelmsens vei 11 D, 3112 Tønsberg	19.04.1970

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: ROBERT NAKKEN	Tlf: 909 13 462	E-post: robertnakken@me.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr: 1011	Bnr: 58	Snr: 13	Kommune: TØNSBERG	
Sameiets org.nr:		Tomten er ☐ eiet ☒ festet			
Navn på bortfester:	Tvg Impleanteringsgrl.	Festekontrakten utløper:	2044		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr: TRYG 8561851				
Har sameiet tilleggsforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr:			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	2		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Egen garasje m/veiler følger festetomten				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad	Beløp kr:		

NORDVIK

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	2		
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye saksbehandlingsgebyret?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	0				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 694 903 31/12-24		Seksjonens andel formue? Kr 53454	
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring, Styrelønn, Vedlikehold, Lysinnsparing, Leie		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato:	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:		0	

NORDVIK

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3500,00	Kontonummer for betaling: 6420.05.64981
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER			
Skriv her:			

For Sameiet Markveien 20-22-24

Tønsberg, 14.08.2025 — Ingrid Bjerve Dalløkken

Sted, dato — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.tveiten@nordvikbolig.no.

På forhånd takk

Med vennlig hilsen

Kaja Tveiten
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3, 3111 Tønsberg

Telefon: +47 920 55 443
k.tveiten@nordvikbolig.no

DVIK

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 92559127
Jernbanegaten
3111 Tønsberg

SAMEIET MARKVEIEN 20, 22 OG 24
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

DATO: 16.juni 2025 kl. 19.00

STED: Markveien 20A

Saksliste:

Sak 1: Åpning/konstituering

- Opptak av navnefortegnelse
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder og sekretær
- Valg av to protokollunderskrivere

Sak 2: Takrenner og rør

A) Informasjon fra arbeidsgruppen
B) Presentasjon av anbud på takrenner
C) Presentasjon av anbud på rør
D) Styrets forslag til fremgangsmåte

Styret

Dato / Sted

5.juni 2025, Tønsberg

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Sakspapirer:

Sak 2: Takrenner og rør

A) Takrenner og rør har vært meldt inn som sak på årsmøter i noen år, men har blitt utsatt på grunn av annet prekært vedlikehold samt lang og omfattende kartlegging av situasjonen.

Rør: Sameiet har fått en grundig rapport over rør fra Vestfold Rørfornying Denne rapporten viser at rørene har forskyvende skjøter, sprekker og slitasje. Dette gjelder alle tre blokker. Avløpsrør har estimert levetid på 50 år, noe vi er over (79år).

Markveien 20A har hatt utfordringer med vann i kjeller, både tilbakeslag fra rør samt vann opp av gulvet. Markveien 24D har også hatt problemer.

Noen husstander er koblet på feil rør. Det har vært bestemt i sameiet tidligere at hver enkelt seksjon kobler seg på riktig rør ved oppussing av kjeller. Dette gjelder fortsatt.

Arbeidsgruppen har hatt befaringer med Vestfold Rørfornying, TT Teknikk SpyleXperten, Terje Ellefsen og Mortens Rørinspeksjon. Har i tillegg vært i kontakt med Vesterdal Anlegg og Norva 24. Samtlige anbefaler strømping av rør, med unntak av Ellefsen som ville grave nye rør på utsiden av blokkene.

Takrenner: Takrennene på blokkene i dag er fra 1985. Det er meldt inn lekkasjer og sprukne takrenner, samt skader på murpuss, terrasse, dører og fasade.

Noen av takrennene ble kuttet og fikk utkast over bakken i 2022 som en midlertidig løsning på vannproblemer i 20A. Dette arbeidet er ikke fullført da takrenner skulle være tema på årsmøte og videre plan skulle bestemmes.

Tønsberg kommune vil ha overvann ut av kloakkrørene for å minske vannmengder. Dette er ikke påkrevd av kommunen per i dag, men det er et krav som kommer, og det kan være lurt å være litt fremtidsrettet.

Takrenner må, så langt det lar seg gjøre, få utkastet over bakken, og lede vannet bort fra husvegg. Arbeidsgruppen foreslår at det graves det dreneringsrør med fall bort fra husvegg. Der takrennene går ned i terrasser er forslaget at man endrer dette når man skal fornye terrasser. Da må man belage seg på å få lagt nedløpet over bakken og bort fra husvegg.

Blokkene har per i dag ikke noen drenering (med unntak av 22A og 22E), så vann fra takrenner vil ikke havne i kommunale rør med utkast over bakken.

B) Sameiet har fått anbud på takrenner fra følgende firma:
- Walther Karppinen & Sønn AS (04.09.2023)
- Tønsberg Tak (03.05.2025)

Walther Karppinen & Sønn AS' tilbud på hele sameiet: **612.940,-**
En del av prisen er leie av stillas.

Tønsberg Taks tilbud på hele sameiet: **313.775,-**

Kun Markveien 20A	17.463,-
Kun Markveien 22, side mot hage	57.875,-

Har eget stillas.
Tønsberg Tak kan starte arbeidet med takrenner fra uke 34, 2025.

C) Vestfold Rørfornying eneste som har levert anbud.

Markveien 20	130.000,-
Markveien 22	143.750,-
Markveien 24	156.240,-
Totalt hele sameiet	**429.990,-**

Tilbudet er ikke medberegnet spylebil, og eventuelt rørlegger dersom det trengs. Det er heller ikke tatt med kostnader med å skjære ut åpninger for

rør fra takrenner (nødvendig på grunn av nedløp i terrasser). Totalpris blir nok nærmere 500.000,-

Vestfold Rørfornying kan starte med arbeider høsten 2025.

D) Styret ser at det er tre mulige framgangsmåter:

1. Vi starter med å strømpe rør, og avventer takrenner til vi har fått spart opp nok midler. Styret anbefaler å strømpe rør i alle blokker, framfor å dele opp arbeidet da det er skader og slitasje på samtlige.

   Vi må være klare over at skader grunnet takrenner på fasader mm, vil kunne bli verre og bli en større utgift.

2. Vi utbedrer takrenner og endrer i tråd med kommunens krav. Alle endrer taknedløp baksiden når terrasser pusses opp.

   Vi må være klare over at hvis det skulle skje noe med rør, står vi dårlig i forhold til forsikring siden rørene har passert estimert levetid og vi er klar over rørenes forfatning.

3. Vi utbedrer både takrenner og rør ved første mulighet. Kostnader utover felles oppsparte midler dekkes av hver husstand. Styret foreslår at alle seksjoner betaler 25.000,- innen 1.november 2025.

   25.000 x 13 seksjoner vil gi 325.000,- til sameiet.

   Sameiet har per i dag om lag kr 670.000, i felles oppstarte midler. Hvis man går for anbudet til Tønsberg Tak og Vestfold Rørfornying vil det utgjøre kr **743,765,-** Med påslag for uforutsette utgifter som kan følge jobben, begge arbeider antas å koste kr 850.000,- Dette vil gi en differanse på ca. 180.000,-.

   Styret foreslår 25.000,- for å ha en økonomisk buffer i tilfelle arbeidene skulle bli dyrere eller noe annet uforutsett skulle inntreffe.

Per enhet	**Totalt**
15 000	195 000
18 000	234 000
20 000	260 000
25 000	325 000

Styret minner om årsmøtevedtak 2022: *«Stemmer for å ikke øke felleskostnadene. Kostnader for store vedlikeholdsprosjekter må spares opp til selv, evt. finansiert via private lån.»*

Alle endrer taknedløp der takrenner går ned i terrasser når terrasser pusses opp.

Vedlegg:

1. Oppsummering fra arbeidsgruppe sendt på e-post 28.april 2025
2. Rapport tilstand rør
3. Rapport rør 2018
4. Anbud Walther Karppinen & Sønn AS'
5. Anbud Tønsberg Tak
6. Anbud Vestfold Rørfornying
7. E-post fra Vestfold Rørfornying 03.06.2025
8. Referat årsmøte 5.mai 2022

SAMEIET MARKVEIEN 20, 22 OG 24
INNKALLING TIL ÅRSMØTE

DATO: 29.04.2025 klokken 19:00

STED: SPEIDERHUSET

Saksliste:

Sak 1:	Åpning/konstituering
Sak 2:	Årsberetning for styreperioden 2024/25
Sak 3:	Revidert regnskap for 2024 (se vedlegg)
Sak 4:	Budsjett for 2025 (se vedlegg)
Sak 5:	Vedlikeholdsplan + innmeldte saker
Sak 6:	Endring i vedtekter
Sak 7:	Informasjon og orienteringer
Sak 8:	Valg

Sak 1:

- godkjenning av innkalling og dagsorden
- valg av møteleder og sekretær for årsmøtet
- valg av to protokollunderskrivere

Sak 2:

ÅRSBERETNING FOR 2024/25

Styret har i perioden bestått av:

Leder	:	Robert Nakken (22D)
Styremedlem:		Ludvig Jacobsen (24D)
Styremedlem:		Øyvind Werrum (20B)
Vara	:	Fredrik (24B)

Valgkomite	:	Bergljot (22B) og Johanna (24D)
Regnskapsfører	:	Ingrid Bjune Tollefsen (22C)
Revisor	:	Iselin Hafseld (24C)
Dugnadsansvarlig	:	Henrik Bjørlo (20C)

Møter:
Det er avholdt fem styremøter i denne perioden

Aktiviteter:
- Montert el-billadere i de garasjene hvor det har vært ønskelig

-Dugnad 15. oktober

- Forefallende styreoppgaver

- Innhenting av diverse pristilbud. Disse fremgår av årsmøtedokumentet

Sak 5 Vedlikeholdsplan - Prioriteringer av forefallende arbeid

1. Strømping av rør – Rørgruppen informerer. Vedtak må gjøres på eget ekstra ordinært møte når alle tilbud er kommet inn.

2. Takrenner – Styret foreslår at vi deler opp dette arbeidet i flere etapper. Vi har fått 2 interessenter til å bytte nordsiden på 20A.

3. Asfaltering – Styret mener at vedlikeholds punkt 1 og 2 bør prioriteres. Detaljert tilbud fra Nøtterøy Asfalt er vedlagt.

Punkt 4 til 10 er detaljert i vedlegg.

4. Dugnad, innmeldt av Cornelia, M20A
5. Murpuss på skillevegger/trapper, innmeldt av Cornelia, M20A
6. Egen gressklipper, innmeldt av Cornelia, M20A
7. Forsikring, innmeldt av Cornelia, M20A
8. Avtaler, innmeldt av Cornelia, M20A
9. Parkering, innmeldt av Cornelia, M20A
10. Tak og rør, innmeldt av Cornelia, M20A
11. Rens av takrenner, innmeldt av Iselin M24C

Referat fra årsmøte SAMEIET MARKVEIEN 20, 22 OG 24

DATO: 29.04.2025 klokken 19:00

STED: Speiderhytta

Tilstede:

Robert Nakken(22C)

Ludvik Jacobsen (24D)

Henrik Bjørlo (20C)

Henri Jahnsen (20B)

Anne Lene Madsen og Tonny Børresen (22A)

Iselin Hafseld (24C)

Anders Myrvang (24B)

Henning Tollefsen (22C)

Odd Segerstrøm (24A)

Mari Gjersø (22E)

Øyvind Worrum (20D)

Tor Fredrik Worgeland og Cornelia Schøyen (20A)

Forfall: Bergliot Waszink (22B)

Saksliste:

Sak 1: Åpning/konstituering

Sak 2: Årsberetning for styreperioden 2024/25

Sak 3: Revidert regnskap for 2024 (se vedlegg)

Sak 4: Budsjett for 2025 (se vedlegg)

Sak 5: Vedlikeholdsplan + innmeldte saker

Sak 6: Endring i vedtekter

Sak 7: Informasjon og orienteringer

Sak 8: Valg

ÅRSRESULTAT 2024

INNTEKTER:

HUSLEIE/FELLESUTGIFTER	KR	546.000,00
REFUSJONER	«	6.576,48
	KR	552.576,48

UTGIFTER:

FORSIKRING	KR	73.837,22
FESTEAVGIFT	«	16.604,00
STRØMAVGIFT	«	5.848,54
SNØBRØYTING/STRØING	«	34.068,75
NETTLEIE	«	110.335,71
HONORAR/MØTEGODTGJ.	«	21.000,00
VEDLIKEHOLD	«	25.848,00
DIVERSE	«	35.746,52
GEBYR	«	24,00
	KR	323.312,74

RESULTAT 2024 **KR 229.263,74**

BALANSE:

BANKBEH. 01.01.2024:	KR 465.639.82	BANKBEH. 31.12.2024 : **KR 694.903,56**
ÅRSRESULTAT 2024	« 229.263,74	
BALANSE	**KR 694.903,56**	

EGENKAPITAL:

BANKBEHOLDNING	KR 694.903.56
UTESTÅENDE FORDR	« 3.500,00
	KR 698.403,56

TØNSBERG 16.01.2025

INGRID BJUNE TOLLEFSEN
Regnskapsansvarlig

ISELIN HAFSELD
Revisor

Sak 1:

• godkjenning av innkalling og dagsorden

Påpekt feil på varamedlem til sameiestyret. Rett skal være Tor Fredrik Wergeland

Påpekt mangel av info om sameiets kapital per 31.08.2024

Spørsmål om hva styret legger i «Forefallende styreoppgaver». Styreleder redegjorde

Vedtak: Godkjent med de merknader som fremkommer over.

• valg av møteleder og sekretær for årsmøtet

Vedtak:

Robert Nakken velges til møteleder

Øyvind Werrum velges til sekretær

• valg av to protokollunderskrivere

Vedtak: Tor Fredrik Wergeland og Ludvig Jacobsen ble valgt til å signere årsmøtepapirene

Sak 2:

ÅRSBERETNING FOR 2024/25

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Robert Nakken (22D)

Styremedlem : Ludvig Jacobsen (24D)

Styremedlem : Øyvind Werrum (20D)

Vara : Tor Fredrik Wergeland (20A)

Valgkomite : Borgljot (22B) og Johanna (24D)

Regnskapsfører : Ingrid Bjune Tollefsen (22C)

Revisor : Iselin Hafseld (24C)

Dugnadsansvarlig : Henrik Bjørlo (20C)

Møter: Det er avholdt fem styremøter i denne perioden

Aktiviteter: - Montert el-billadere i de garasjene hvor det har vært ønskelig

-Dugnad 15. oktober

- Forefallende styreoppgaver

- Innhenting av diverse pristilbud. Disse fremgår av årsmøtedokumentet

Vedtak: Årsberetning for 2025 tas til etterretning.

Sak 3 – Regnskap og budsjett

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Ingen kommentarer fra årsmøtet

Budsjett 2025 ble gjennomgått

Sameiets bokholdning ble etterspurt: Ca. 647 000 kr har sameiet på bok per april 2025

Ingen øvrige kommentarer fra årsmøtet

Vedtak: Regnskap og budsjett tas til etterretning.

Sak 5 Vedlikeholdsplan - Prioriteringer av forefallende arbeid

1. Strømping av rør – Rørgruppen informerer. Vedtak må gjøres på eget ekstra ordinært møte når alle tilbud er kommet inn.

Vedtak: Årsmøtet er enige om å avvente flere tilbud og informasjon, og inviterer til et ekstraordinært årsmøte. Nytt styre innkaller til dette så snart all nødvendig informasjon foreligger

2. Takrenner – Styret foreslår at vi deler opp dette arbeidet i flere etapper. Vi har fått 2 interessenter til å bytte nordsiden på 20A.

Vedtak: Årsmøtet er enige om å avvente flere tilbud og behandler saken i ekstraordinært årsmøte

3. Asfaltering – Styret mener at vedlikeholds punkt 1 og 2 bør prioriteres. Detaljert tilbud fra Nøtterøy Asfalt er vedlagt.

Vedtak: Årsmøtet er enige om at saken utgår, og tas opp ved et senere årsmøte i fremtiden

Punkt 4 til 10 er detaljert i vedlegg.

4. Dugnad, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: dugnadsansvarlig prioriterer gjøremål og setter opp dugnadsliste til vårens dugnad. Alle beboere tar en egensjekk på balkongkassene og møter de hvis behov

5. Murpuss på skillevegger/trapper, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: De beboere som har utfordringer med dette melder inn til styret for videre håndtering

6. Egen gressklipper, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: vi går ikke til innkjøp av felles gressklipper

7. Forsikring, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: det nedsettes en arbeidsgruppe som undersøker. Gruppen består av Ludvig Jacobsen, Henrik Jahnsen og Tor Fredrik Wergeland. Sistnevnte tar initiativ til første møte

8. Avtaler, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: Cornelia Schøyen undersøker betingelser for innkjøp av maling hos Flugger på Kilen, samt byggekonto

9. Parkering, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: årsmøtet er enige om å oppfordre alle beboere til å utvise godt skjønn ved parkering i Markveien

10. Tak og rør, innmeldt av Cornelia, M20A

Vedtak: Saken trekkes da den er behandlet tidligere i årsmøtet

11. Rens av takrenner, innmeldt av Iselin M24C

Vedtak: styret får i oppgave å påse at dette gjøres til høsten

Sak 6 Endring i vedtektene

Styrevalg: endring av ordlyd i punkt 7.1

Ny ordlyd:

7.1 Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierne. Styreformann velges av generalforsamlingen ved særskilt valg for 2 år om gangen. Styreformannen har dobbeltstemme. Styremedlem 1 og styremedlem 2 velges også for 2 år av gangen, men disse to er ikke på valg samme år.

For å få kontinuitet i styrearbeidet foretas det valg hvert år. Det ene året er formann og 1 styremedlem på valg. Det påfølgende året er 1 styremedlem på valg. 2 varamedlemmer velges hvert år.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og et styremedlem.

Styret er bemyndiget til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommene. Disponering av anlegg, utstyr og garasjeplasser er underlagt styrets nærmeste betingelse

Vedtak: ny ordlyd vedtas enstemmig

Sak 7. Info og orienteringer

- Ansvarsavklaring maling av trevark og smijern
- Disk. Lagring av sameiets dokumenter

Vedtak: informasjonen tas til orientering

Sak 8: Valg

Valgkomiteens innstilling ble presentert på årsmøte

Vedtak: Følgende ble valgt enstemmig av årsmøtet

- 1 styremedlem er på valg for 2 år: Cornelia Schøyen valgt for 2 år
- 2 varamedlemmer valgt for 1 år: Bergliot Waszink og Henrik Jahnsen
- Regnskapsfører: Ingrid Bjune
- Dugnadsansvarlig: Henrik Bjørlo
- Revisor: Iselin Hafseld

Robert Nøkken fortsetter 1 år som styreleder

Ludvig Jacobsen fortsetter 1 år som styremedlem

Dato / Sted

Referent: Øyvind Werrum

	ÅRSRESULTAT 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:		
HUSLEIE/FELLESUTGIFTER	546 000,00	546 000,00
REFUSJONER	6 576,48	-
	552 576,48	**546 000,00**
UTGIFTER:		
FORSIKRING	73 837,22	75 000,00
FESTEAVGIFT	16 604,00	17 000,00
STRØMAVGIFT	5 848,54	6 000,00
SNØBRØYTING/STRØING	34 068,75	35 000,00
NETTLEIE	110 335,71	110 604,00
HONORAR/MØTEGODTGJ.	21 000,00	21 000,00
VEDLIKEHOLD	25 848,00	150 000,00
DIVERSE	35 746,52	50 000,00
GEBYR	24,00	-
	323 312,74	**464 604,00**
RESULTAT	**229 263,74**	**81 396,00**

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARKVEIEN 20-23-24

Vedtatt i sameiermøte
den 22.05.08
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Markveien 20-22-24.. Sameiet ble opprettet og meldt til enhetsregistret 21.04.83

Samefet består av 13 boligseksjoner og tilhørende garasjer.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Festetomten er ikke seksjonert. Den enkelte sameier disponerer det området som naturlig tilhører den enkelte bygningsseksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene garasjer og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Seksjon nr 2 og 3 har anledning til å gå over naboseksjonen med haveavfall m m. slik at de slipper å ta dette gjennom leiligheten.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren har også vedlikehold og utskifting av ytterdører , vinduer og kjellerlemmer

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren og sameiet er pålagt å benytte autoriserte håndverkere til utbedring /ombygging når det gjelder bygningsmessige konstruksjoner, vann/sanitær og elektriske arbeider.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger av mur og tre herunder balkonger, rør og ledninger samt garasjer påhviler sameierene i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

I situasjonsplanen, er det satt av en 9 meter bredt område fra vegen og mot nr 24 som Fellesareale. Sameierne i nr 24 har anledning til å benytte dette som en del av den enkelte sameiers eget område mot vedlikehold av plen og busker. Denne avtalen løper frem til sameiemøtet bestemmer annen disponering av dette området.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter lik sameiebrøk, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i samsiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 **Innkalling til sameiermøte**
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett for neste år
- Valg av styreleder.
- Valg av styremedlemmer, varamenn og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierene for 2 år om gangen. Styreformann velges av generalforsamlingen ved særskilt valg for 2 år om gangen.
Styreformannen har dobbeltstemme.
For å få kontinuitet i styrearbeidet fortas det valg hvert år, det ene året formann og 1 styremedlem, det neste 2 styremedlemmer. 2 varamedlemmer velges hvert år.
Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og et styremedlem.
Styret er bemyndiget til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommene. Disponering av anlegg, utstyr og garasjeplasser er underlagt styrets nærmeste betingelser.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers maktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Utskriftsdato: 28.07.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1011	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Markveien 24A, 3117 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	521.00	1/1	0 %	521,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	25%	1 ab.	400.00	1/1	0 %	400,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m^2	15%	1 stk.	4025.00	1/1	0 %	4 025,00 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1388.05	1/1	0 %	1 388,05 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m^2	15%	1 stk.	6124.90	1/1	0 %	6 124,90 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2613.95	1/1	0 %	2 613,95 kr
					Sum	**18 760,90 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Markveien 24A 3117 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Flaggstang	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Steingjerde	Annet gjerde
MurFrittstående	Loddrett mur	Innmålt tre
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Stitrapp	Traktorveg	Sti
Trapp	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Innsjøkant	Forsenkningskurve	Høydekurve
Sport- og idrettsplass	Innsjø	Bebygd område
Skog	Annet	

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 28.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1011	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Markveien 24A, 3117 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

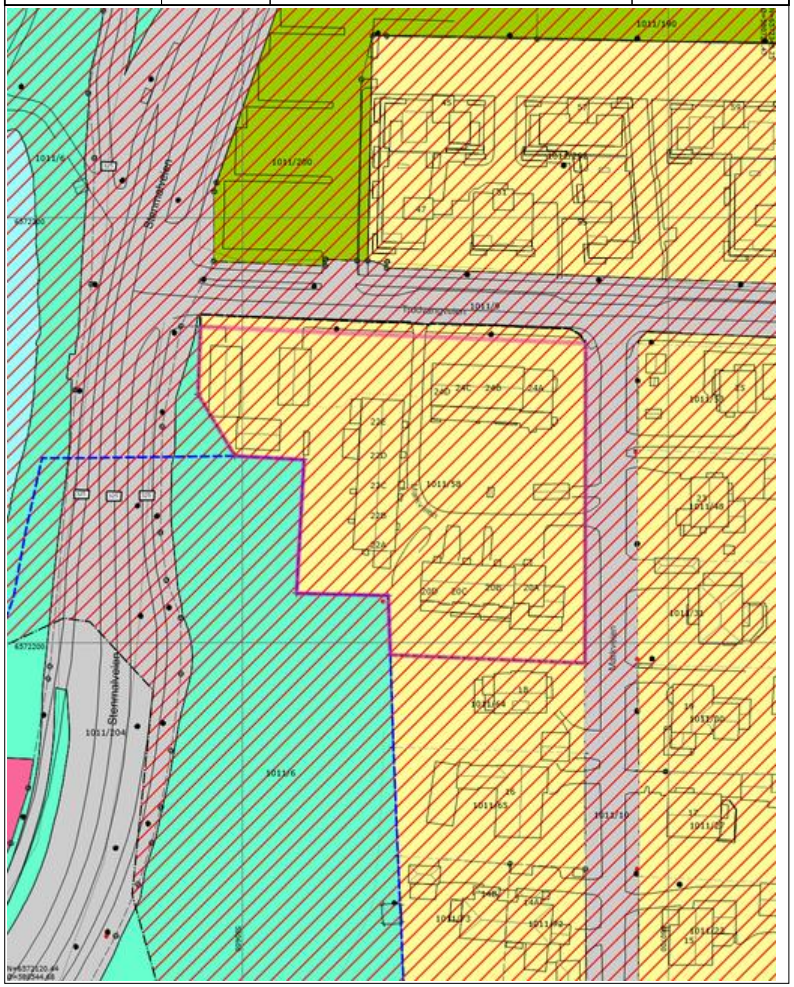
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Markveien 24A 3117 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

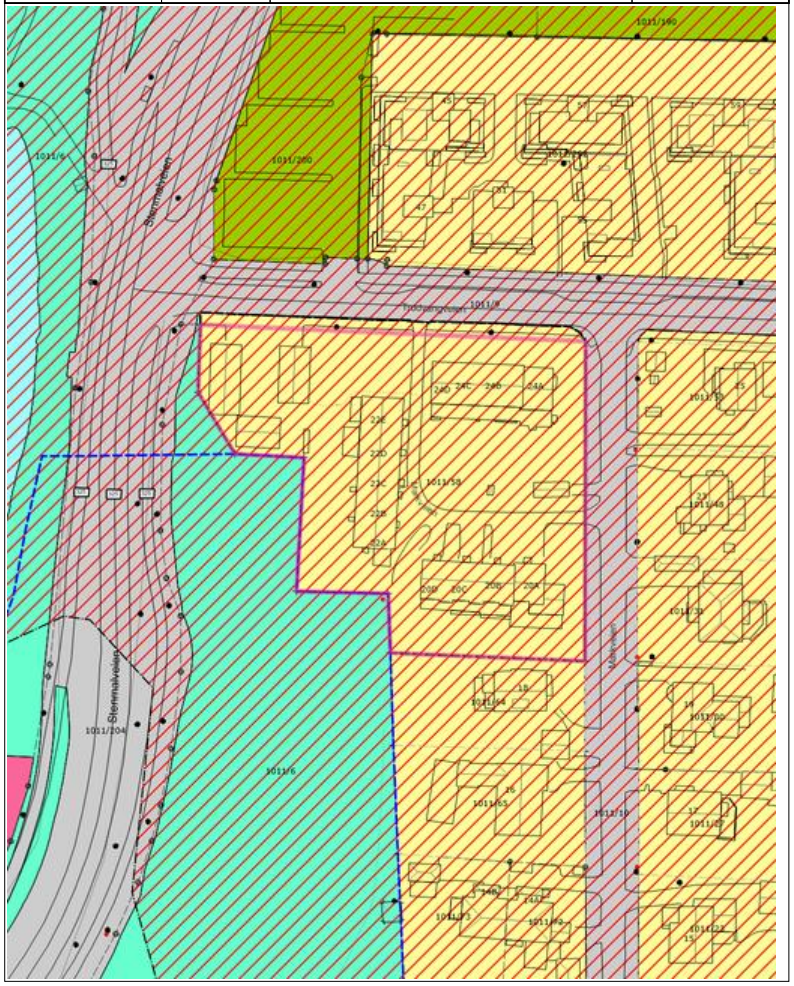
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Markveien 24A 3117 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**13**	Markveien 24A, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5405.22m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5405.18m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5405.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**13**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.

Ferdigattest.

meddelt for det for Tøy. Boligbyggelag
utf. T. Andersen, Pedersen Berg
anmeldte bygningsarbeide på Markveien, 24

nemlig oppførelse av våningshus-
rekkebebyggelse, leilighet A-B
C-D

Tønsberg den 23. januar 1948

Gebyr: Kr. 60.—
+ " 30.—
Kr. 90.—

O. B. Ofstad



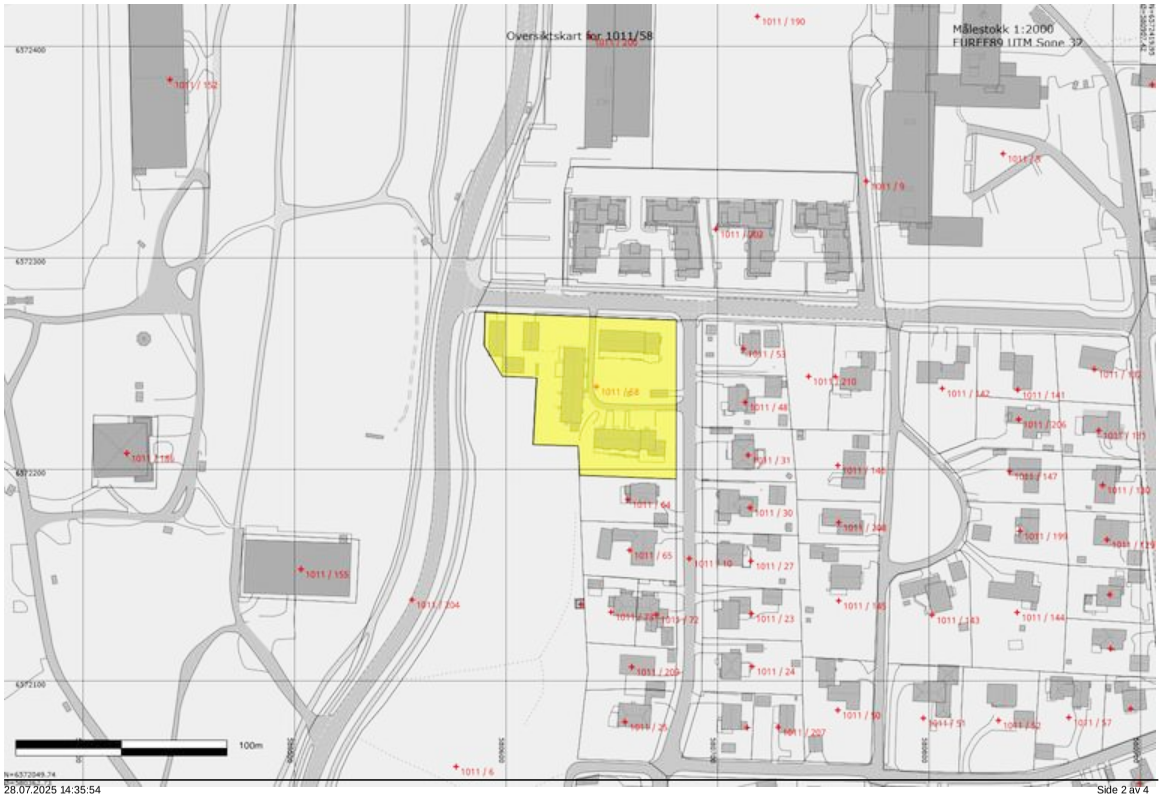
Tønsberg kommune

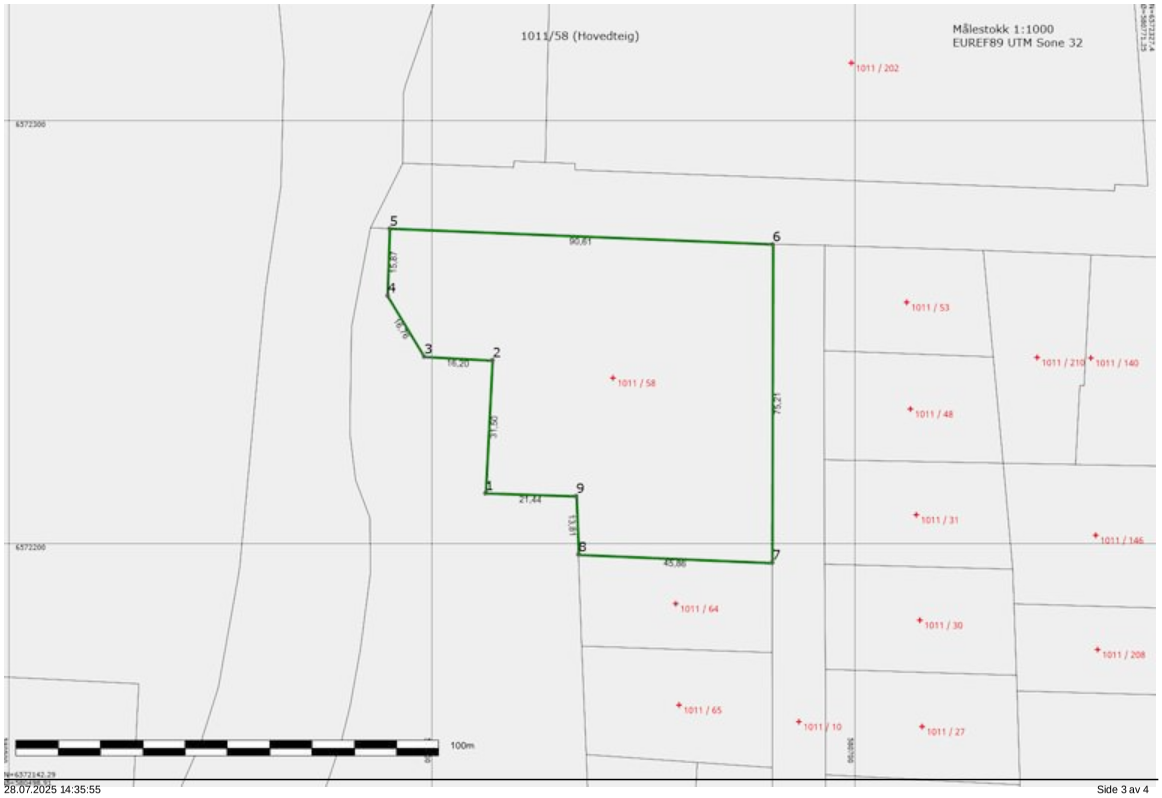
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**13**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

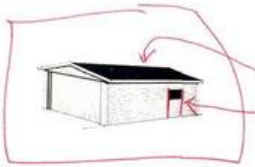
Areal: 5405,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6572238,99 Øst: 580642,87

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6572211,76	580612,70	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			31,50	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6572243,22	580614,38	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			16,20	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6572244,08	580598,20	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			16,76	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
4	6572258,45	580589,58	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			15,87	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
5	6572274,31	580590,04	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			90,61	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
6	6572270,59	580680,57	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			75,21	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
7	6572195,38	580680,50	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			45,86	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
8	6572197,31	580634,68	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			13,81	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
9	6572211,11	580634,13	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			21,44	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	







Type III

0 4 V J 6 / 227490
1011/58/0/0 1966 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Sammenlign utvalg, priser og kvalitet med andre garasjer — og De vil ikke komme utenom en Haraldstad-garasje

Erling Haraldstad
HASSUM — SLAGEN
Tønsberg
TLF. 30070

FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 194/1966

BESLAG

Portbeslaget er noe av det viktigste på en garasje, og her er kun det beste godt nok, nemlig det anerkjente Lonevåg presisjonsbeslag.

Til lås benyttes solid espangnolettelås som låser i begge karmer, forniklet håndtak og 2 stk. nøkler.

VINDU OG GANGDØR 3 x 6

Vindu på 70 x 50 cm og gangdør på 70 x 190 cm leveres på bestilling.

Isolasjon av garasjene utføres på bestilling.

VENTILASJON

Alle garasjer er utstyrt med 2 stk. store luftespjell.

DETALJER SOM UNDERSTREKER KVALITETEN

Justert bindingsverk gir nøyaktighet fra bunnen og pent utseende innvendig.
3 kant lister under alle israfter gir sikkerhet mot lekkasje og råte i taket.
Utvendig er garasjene kledd under takutspranget, dette er en stor fordel ved maling, samtidig som det gir et pent og solid utseende.

GRUNNARBEID

på vanlig god byggegrunn er det tilstrekkelig med et ca. 35 cm kult eller pukklag og et singeldekke på toppen. Hvis nødvendig dreneres grunnen.

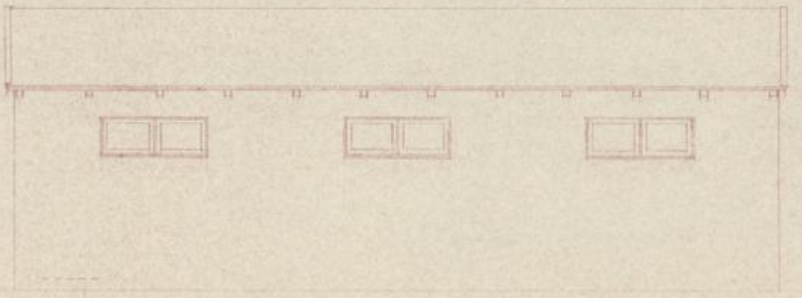
OPPSETTING

Garasjen leveres ferdig oppsatt på Deres tomt med nøkkelen i porten.

Vi ordner gjerne formalitetene med bygnings-myndighetene for Dem.

Kontakt oss og vi oppsøker Dem gjerne for en garasjeprat.

Bygn. anm. nr. 98
19 52



Baktasade

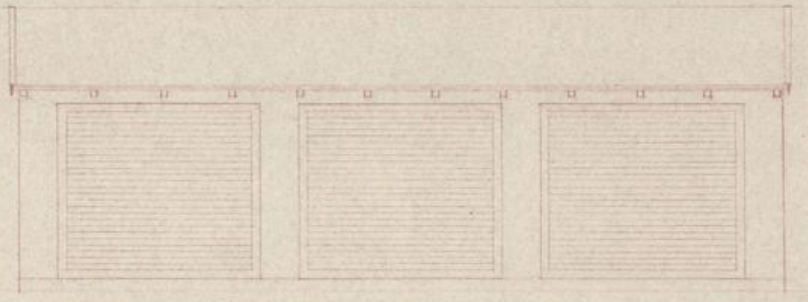


Gavltasade

0024V/2767 Geomatikk

Garasjer til rekkehus i Markveien	Tbg 7-6-52
Fasader	Målestokk 1:50
JOHN HORNTVEDT ARKITEKT M.N.A.L.	1570

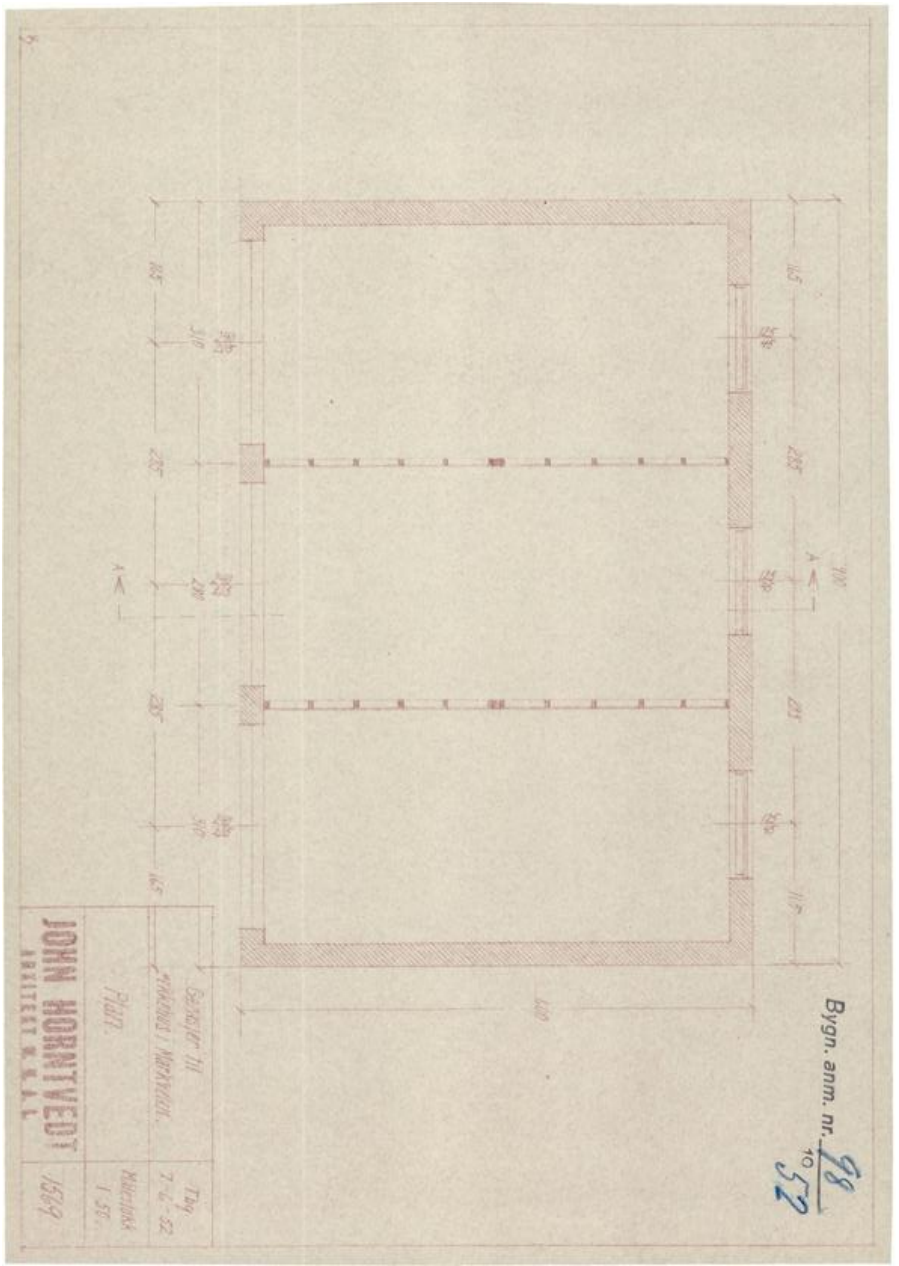
Bygn. anm. nr. 98
19 52

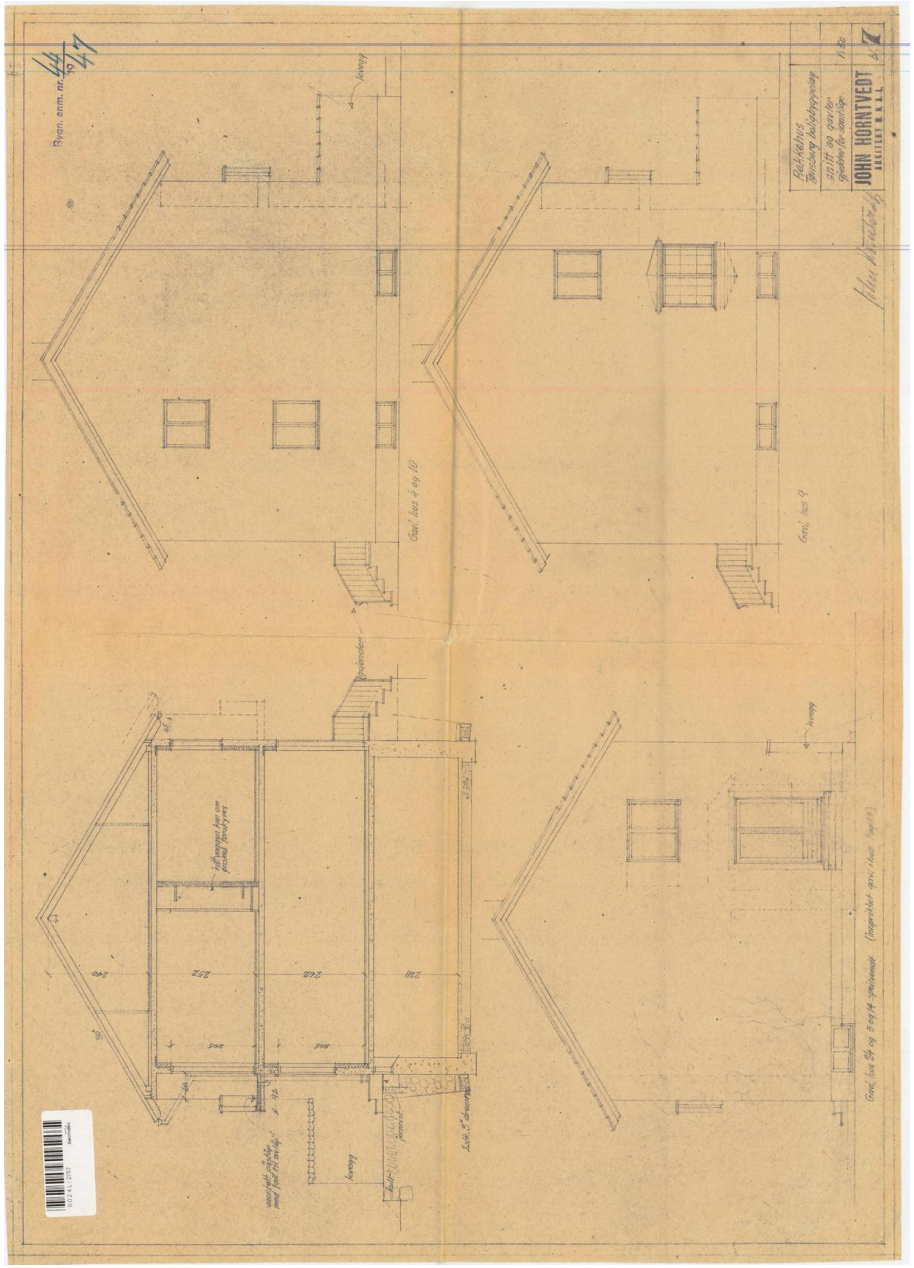


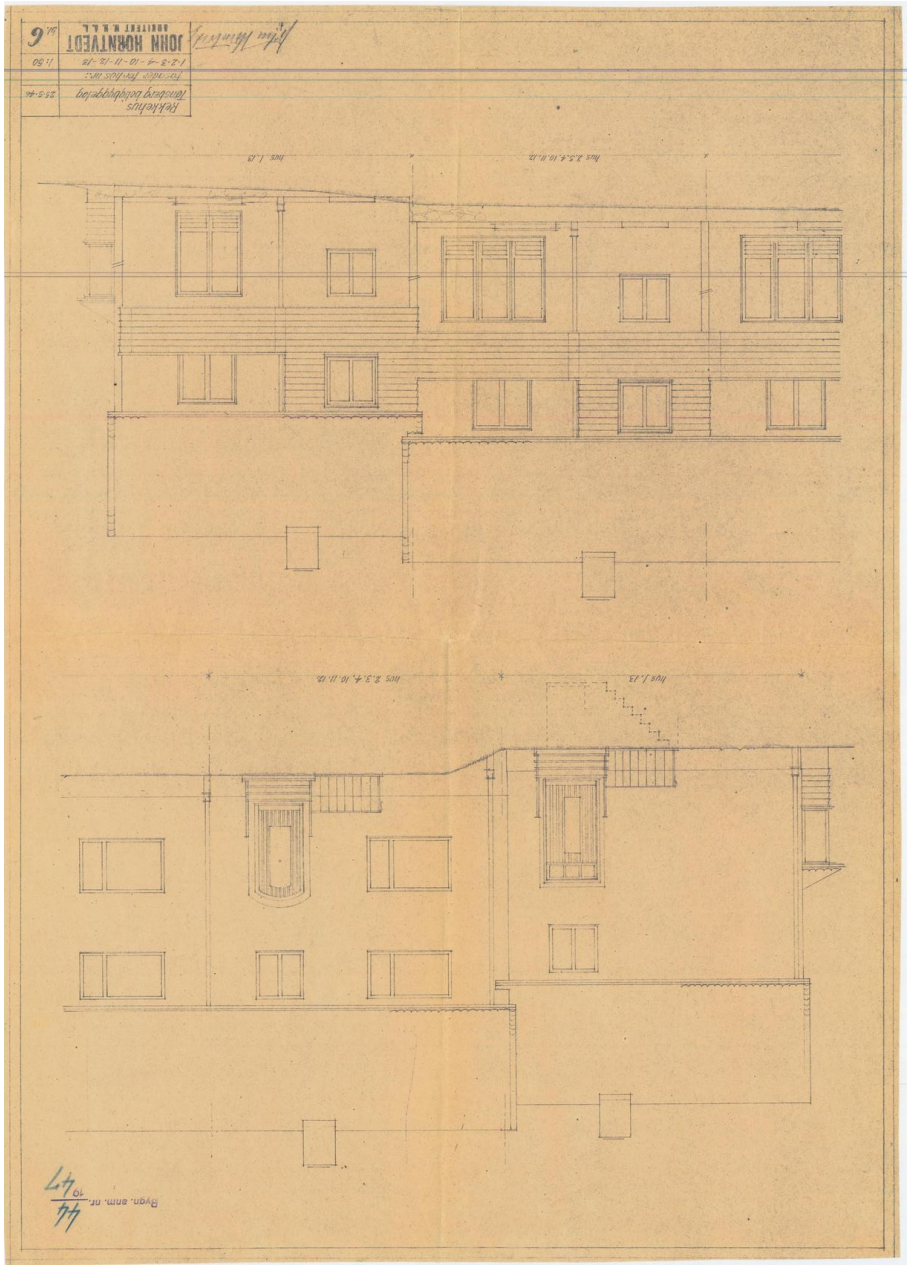
Framtisade

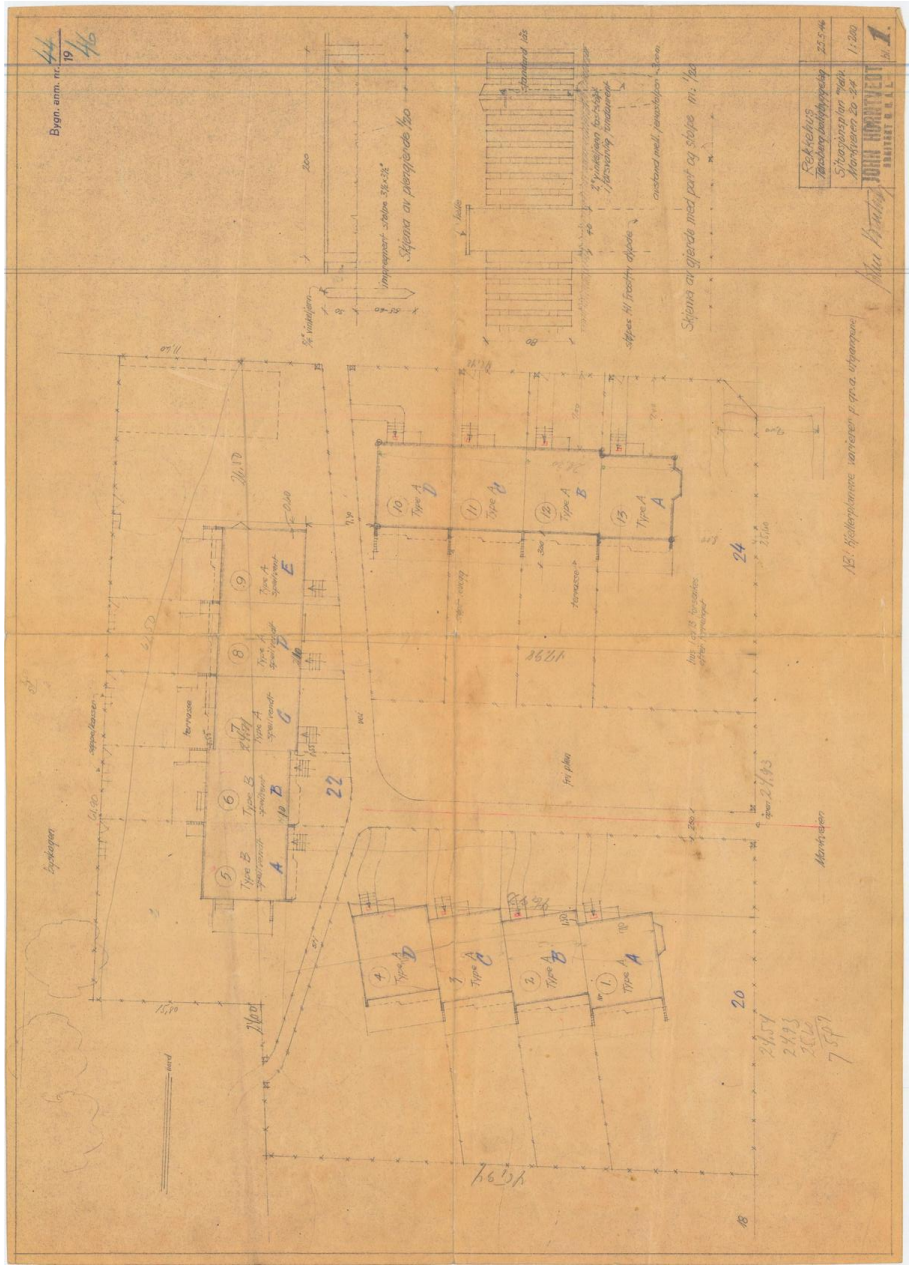


Garasjer til rekkehus i Markveien	Tbg 7-6-52
Fasade og snitt	Målestokk 1:50
JOHN HORNTVEDT ARKITEKT M.N.A.L.	1571


ARKITEKTKONTOR
JOHN HORNTVEDT
Bygn. anm. nr. 68/1052






Bygn. anm. nr. 19/46
Skjema for plassering av stolpe nr. 22
Skjema for plassering av stolpe nr. 24
Tekniske Tegningsbestemmelser
Skjemaene skal være
Norske
JOHN KVARTVEDT
Type A
Type B
Type C
Type D
Type E
22
24
20
Myrvegen

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Markveien 24A 3117 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Avløp felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Kum - annen eier
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Stitrapp
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Innsjøkant
- Innsjø

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**13**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	162102583	0	Tatt i bruk		50	0	0	50

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6572260 Øst: 580659 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Markveien 24A	1011	58	0	13

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	50	0	50

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**0**	Grunneiendom	MARKVEIEN 20 OG 24 A-D,22 A-E	Ja	5405,3	5415,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.09.1946	Nei	Nei	Ja	13		Nord: 6572238,99 Øst: 580642,87 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1011/58/0/2	0
					1011/58/0/1	0
					1011/58/0/4	0
					1011/58/0/3	0
					1011/58	0
					1011/58/0/10	0
					1011/58/0/9	0
					1011/58/0/12	0
					1011/58/0/11	0
					1011/58/0/6	0
					1011/58/0/5	0
					1011/58/0/8	0
					1011/58/0/7	0
					1011/58/0/13	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1011/58/0/6	0
					1011/58/0/1	0
					1011/58/0/11	0
					1011/58/0/7	0
					1011/58/0/12	0

					1011/58/0/9	0
					1011/58/0/4	0
					1011/58/0/13	0
					1011/58/0/3	0
					1011/58/0/5	0
					1011/58/0/8	0
					1011/58	0
					1011/58/0/10	0
					1011/58/0/2	0
Feilretting	14.05.2009	15.05.2009			1011/58	0
					1011/194	0
					1011/65	0
					1011/11	0
					1011/64	0
					1011/22	0
					1011/184	0
					1011/183	0
					1011/20	0
					1011/25	0
					1011/17	0
					1011/97	0
					1011/16	0
					1011/14	0
					1011/187	0
					1011/159	0
					1011/6	0
					1011/204	0
					1011/73	0
					1011/9	0
					1011/15	0
					1011/181	0
					1011/18	0

					1011/10	0
					1011/185	0
					1010/8	0
					1011/21	0
					1011/182	0
					1011/179	0
					1011/98	0
					1011/61	0
					1011/13	0
					1011/180	0
Nymatrikulering	12.09.1946			Mottaker	1011/58	5415,4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162102540	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162102559	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162102567	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162102575	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	770	0	770
162102575-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	0	0	0
162102583	Rekkehus		Tatt i bruk	50	0	50
162102583-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	50	0	50
162102591	Rekkehus		Tatt i bruk	0	0	0
162102605	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
301076094	Rekkehus	Annet som ikke er næring	Fritatt for søknadsplikt	0	11	11

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Markveien	20	A		Nord: 6572213 Øst: 580668 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	20	B		Nord: 6572213 Øst: 580659 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen

						SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	20	C		Nord: 6572212 Øst: 580651 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	20	D		Nord: 6572212 Øst: 580644 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	22	A		Nord: 6572223 Øst: 580632 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	22	B		Nord: 6572230 Øst: 580632 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	22	C		Nord: 6572237 Øst: 580632 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	22	D		Nord: 6572244 Øst: 580632 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	22	E		Nord: 6572252 Øst: 580632 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	24	A		Nord: 6572260 Øst: 580669 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg

				Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	24	B	Nord: 6572260 Øst: 580659 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	24	C	Nord: 6572260 Øst: 580652 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG
Markveien	24	D	Nord: 6572259 Øst: 580647 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 210.379 M-Målebrevsnummer: 212.125 M-Målebrevsnummer: 210.131 M-Målebrevsnummer: 210.135 M-Målebrevsnummer: 210.139

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5405,3	Nord: 6572238,99017931 Øst: 580642,86999442 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**13**	Seksjon	SEKSJON NR 13	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.11.1983	Nei	Nei			56/763	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1011/58/0/2	0
					1011/58/0/1	0
					1011/58/0/4	0
					1011/58/0/3	0
					1011/58	0
					1011/58/0/10	0
					1011/58/0/9	0
					1011/58/0/12	0
					1011/58/0/11	0
					1011/58/0/6	0
					1011/58/0/5	0
					1011/58/0/8	0
					1011/58/0/7	0
					1011/58/0/13	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1011/58/0/6	0
					1011/58/0/1	0
					1011/58/0/11	0
					1011/58/0/7	0
					1011/58/0/12	0

					1011/58/0/9	0
					1011/58/0/4	0
					1011/58/0/13	0
					1011/58/0/3	0
					1011/58/0/5	0
					1011/58/0/8	0
					1011/58	0
					1011/58/0/10	0
					1011/58/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162102540	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162102559	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162102567	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162102583	Rekkehus		Tatt i bruk	50	0	50
162102605	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Markveien	24	A		Nord: 6572260 Øst: 580669 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1011**	**58**	**0**	**0**	Grunneiendom	MARKVEIEN 20 OG 24 A-D,22 A-E	Ja	5405,3	5415,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.09.1946	Nei	Nei	Ja	13		Nord: 6572238,99 Øst: 580642,87 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1011/58/0/2	0
					1011/58/0/1	0
					1011/58/0/4	0
					1011/58/0/3	0
					1011/58	0
					1011/58/0/10	0
					1011/58/0/9	0
					1011/58/0/12	0
					1011/58/0/11	0
					1011/58/0/6	0
					1011/58/0/5	0
					1011/58/0/8	0
					1011/58/0/7	0
					1011/58/0/13	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1011/58/0/6	0
					1011/58/0/1	0
					1011/58/0/11	0

					1011/58/0/7	0
					1011/58/0/12	0
					1011/58/0/9	0
					1011/58/0/4	0
					1011/58/0/13	0
					1011/58/0/3	0
					1011/58/0/5	0
					1011/58/0/8	0
					1011/58	0
					1011/58/0/10	0
					1011/58/0/2	0
Feilretting	14.05.2009	15.05.2009			1011/58	0
					1011/194	0
					1011/65	0
					1011/11	0
					1011/64	0
					1011/22	0
					1011/184	0
					1011/183	0
					1011/20	0
					1011/25	0
					1011/17	0
					1011/97	0
					1011/16	0
					1011/14	0
					1011/187	0
					1011/159	0
					1011/6	0
					1011/204	0
					1011/73	0
					1011/9	0
					1011/15	0

					1011/181	0
					1011/18	0
					1011/10	0
					1011/185	0
					1010/8	0
					1011/21	0
					1011/182	0
					1011/179	0
					1011/98	0
					1011/61	0
					1011/13	0
					1011/180	0
Nymatrikulering	12.09.1946			Mottaker	1011/58	5415,4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162102583	Rekkehus		Tatt i bruk	50	0	50

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Markveien	24	A		Nord: 6572260 Øst: 580669 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1306-Stenmalen SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 210.379 M-Målebrevsnummer: 212.125 M-Målebrevsnummer: 210.131 M-Målebrevsnummer: 210.135 M-Målebrevsnummer: 210.139

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5405,3	Nord: 6572238,99017931 Øst: 580642,86999442 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/4603
Dokumentdato	16.05.2025
Kontrolldato	16.05.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	1011/58/0/13
Adresse	Markveien 24A
Leilighet	H0101

NINA ØRBÆK SEGERSTRØM
Wilh Wilhelmsens vei 11D
3112 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Markveien 24A, bruksenhet H0101, 3117 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 16.05.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:
Røykløp - 85166 - Ukjent
Det er noe dårlige fuger i skorsteinen på loft.

Andre forhold:

- Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: ODD SEGERSTRØM
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jan Daniel Nedrevåge på telefon **+47 98 26 30 28** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jan Daniel Nedrevåge
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1011/58/0/13
Adresse: Markveien 24A,
3117 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 16.05.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	16.05.25	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 25-0149/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Markveien 24A 3117 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1011, bnr 58, snr 13 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no